



阳

台

的

妙

用

今天我们来聊聊很重要又很容易被忽略的一角——阳台。

在很多人眼里,阳台=晾衣服的地方,但是阳台怎么说也有着4平方米左右的面积,只用来晾衣服太可惜了。

阳台也是家里的一部分,总体来说分为封闭式和开放式。封闭式一般是指护围加以封闭了的阳台,比如用落地窗或者墙体将阳台和室内融为一体。开放式的阳台,是指阳台部分没有实物遮挡,阳台和外界大自然融在一起。

阳台往往被我们忽略,慢慢变成一个放置杂物的地方,灰尘和蟑螂共存在那里,不到万不得已我们不会踏入一步。

其实,不是阳台不够美,而是没有为它精心设计。看完这篇之后,还你一个阳台的诱惑,每天一定要进去坐两个钟头才够!

阳台光线充足,安静无人打扰,是工作和读书的不二之选。一般的家里很少有可以单独成为书房和办公区的房间,所以此时,阳台就应该被利用起来了!



还在愁家里没有休闲区可以安放自己的疲惫心情?不想懒在床上躺一天又觉得出去很累?一个可以坐可以躺可以俯瞰世界的地方近在眼前!

阳台变休闲区



阳台变植物园

从前独门独户的时候,每个家都有一个自己的小院,里面种着花草和各种蔬菜。现在总觉得家里少了一点绿色?

来,让家里的阳台给你。当然,如果想在阳台里将绿色进行到底,那么一定要将阳台的地板做好防水。

阳台变收纳间

这也是阳台普遍被我们利用的功能之一,但收纳也要讲求工具和策略,不然乱糟糟的阳台在半夜可能会猝不及防地开始掉东西。



阳台每日接受风吹日晒雨淋,它本可以最漂亮,可总是很容易变成最狼狈,千万不要忽略阳台啊,朋友们!(据新浪网整理)

## 租房“坑”多 小心中招

眼下正是应届大学毕业生寻找合适租房房源的时候。在租房过程中,有可能会遭遇各种问题,如房东不靠谱、中介不讲理、房屋租赁合同有陷阱等,毕业生们须多加留心。

捆绑神秘软件  
交房租变成还贷款

案例回放

应届毕业生小董找合租租房时,中介公司向他推荐了“经济压力小”的“押一付一”付款方式。对方称,这种方式需要绑定一个叫“某某贷”的软件,以后每月通过该软件缴纳房租即可,但并未告知这实际上是贷款。中介帮助小董按软件指示流程操作,上传身份信息、银行卡信息等。随后,小董分别给付了一个月的押金和房租。第二个月时,小董发现“某某贷”平台上显示自己已贷款4万余元,正是余下11个月未交的房租。小董要求退房,中介在一个月后才帮他解除贷款,但已超过最近还款期,小董还要承担逾期还款的利息。

法律提示

在上述案例中,房屋中介未告知小董注册的“某某贷”是贷款软件,反而进行诱导,中介的行为是一种民事欺诈行为,根据法律规定,受欺诈而形成的合同关系可以撤销,撤销后合同自始无效,租户可以要求中介赔偿损失。此外,小董也可以根据合同法的规定,主张经营者对消费者提供服务有欺诈行为,依照消费者权益保护法的规定承担损害赔偿责任。

此外,中介要求租户捆绑“某某贷”,其内容应被视为格式条款。中介作为提供格式条款的一方,非但没有提请租户注意关键性条款,反而加以欺瞒,使租户蒙受损失,相关条款可视为无效。对于租户的损失,理由由中介赔偿。

目前,市面上出现许多与中介合作的房屋分期平台,其本质上就是贷



款平台,按月交租成了分期还贷。分期的次数越多,利率就越高。很多中介公司会把利息算在房租里,对租户声称“免息”,其实利息还是由租户承担,逾期还款不仅需要交付更多利息,甚至可能影响个人信用。

租赁期满再交易  
中介无权强行干预

案例回放

小周通过中介公司租住了房主张先生的一间房屋,每月租金3500元,押一付三,并一次性支付中介费5000元。租期届满后,小周不想再次支付中介费,想直接从张先生处续租并得到同意。但中介公司得知后称,小周租住此房屋是利用了中介提供的信息,如果搬走,将扣除500元作为后续清理费;如果续租,则仍需要缴纳中介费,否则将从押金中扣除。多次沟通未果,小周将中介公司诉至法院。

法律提示

中介服务的实质是居间合同。在房屋租赁中介服务中,房东和租户均属

于委托人,中介属于居间人。合同法规定:居间人促成合同成立的,委托人应当按照约定支付报酬。对居间人的报酬没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,根据居间人的劳务合理确定。因居间人提供订立合同的媒介服务而促成合同成立的,由该合同的当事人平均负担居间人的报酬。居间人促成合同成立的,居间活动的费用,由居间人负担。

根据上述规定,如果小周搬走,房屋的清理工作应当由房东或者中介负担,从押金中扣500元的清理费是不符合法律规定的。

此外,租赁合同到期后,租户与房东想要继续交易,是否还应交中介费?根据合同法的规定,合同当事人的法律地位平等,一方不得将自己的意志强加给另一方;当事人依法享有自愿订立合同的权利,任何单位和个人不得非法干预。所以,如果房东不再通过中介出租房屋,是可以直接与租户进行交易的,中介无权干预。如果中介强行

干预,甚至出现恐吓等情形,租户可保留好证据及时投诉或起诉。

违约使用房屋  
租户被诉支付违约金

案例回放

2014年3月,老郑将房屋出租给林某,双方签订合同,约定租赁期限为2年,租金为每月3000元;期间,若承租人擅自将房屋转租,甲方有权要求乙方支付违约金3000元。2015年5月,林某擅自将房屋转租给校友李某,双方约定租期为一年。2016年1月,老郑发现房屋转租情况,要求解除与林某的合同,并支付违约金。

法律提示

案例中,老郑与林某约定房屋不允许擅自转租,属于双方合意,不违反法律的规定,对双方具有约束力。林某的行为属于违约,应当承担违约责任。

现实中,法律对于转租还有诸多规定。根据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》的规定,出租人知道或应当知道承租人转租的,应当在六个月内提出异议,否则其不能以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效。此外,承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时,转租期限超过承租人剩余租赁期限的,超过部分的约定是无效的,但出租人与承租人另有约定的除外。

在此,提醒各位出租人和承租人在签订房屋租赁合同之前,最好了解房屋产权状况和预计使用情况,如房屋的产权人是否为出租人、出租人是否同意转租、承租人是否有意转租等。在租赁合同中,要尽量明确约定房屋的使用方式,同时也应明确约定违约责任,以防发生纠纷时产生不必要的麻烦。

(据《北京日报》)

## 温度越高甲醛越容易超标

金玲

气温升高、空气湿度增大,家庭装修的污染也进入高发期。室温上升,木制品、地板等挥发的甲醛,会使室内空气甲醛浓度也随温度上升,同样,其他的污染物质大多也具有相似的特性。所以很多冬季检测合格的房间,在温度高的时候检测就有可能不合格。

目前不少市民喜欢将吊兰、虎尾兰、芦荟、仙人掌等绿色植物放在家中净化甲醛,但实际上植物对甲醛的吸收在整个净化空气的过

程中只能起到辅助作用,由于植物是通过光合作用将周围的甲醛消耗掉,因此晚上和阴雨天吸收效率会很低,这也降低了植物对甲醛的吸收效率。

其实,有效控制甲醛最好的办法还是要从根源上防止,空气质量检测工作人员指出,就算每件家具的甲醛含量达标,放在一起还是会超标,所以要避免二次超标就要尽量避免有限空间里放太多家具。其次就是要做好通风,温度高,甲醛释放量增大,刚装修好新房的业主可以利用这段气温升高的时间,多将新房的门窗打开,做好通风。

## 广州:未来租房可免中介费 交房租直接用公积金

刘冠南

7月31日,广州住房公积金管理中心举行新闻发布会,宣布“广州住房公积金租售中心”正式上线。

截至2018年6月底,广州住房公积金缴存职工达到500万人,已经累计为51万多缴存职工家庭发放了超过2000亿元的个人住房贷款。但是,买房时候开发商说不能用公积金,或者中介公司说提取公积金很麻烦,让市民很不便。如今只需在手机上简单操作,这些问题将迎刃而解!

坚持“房住不炒”

完善多层次住房供应

夏卫兵介绍,近几年广州房地产市场发展迅速,和大多数一二线城市一样,正在从新房市场过渡到存量房市场,但目前房地产市场仍然存在不少乱象,尤为典型的是房屋中介通过发布虚假信息、哄抬房屋价值,利用信息不对称等方式蒙蔽消费者,同时垄断区域内房源、抬高房价和租金,严重干扰了市场交易秩序。

随着“租购并举”的多层次住房供需体系构建逐渐提速,房地产商、公寓运营商、国有企业等不同类型市场主体都争相加入住房租赁市场,住房租赁市场成为蓝海。可以预见,未来住房租赁也将成为广大居民实现住房安居的途径之一。

广州住房公积金管理中心一直致力于提高对缴存职工的服务水平,帮助缴存职工实现住有所居,在解决缴存职工住房筹资需求的同时,探索帮助缴存职工在房屋交易和租赁阶段获得对称、真实的房屋信息。近年,房产大数据快速发展,应用平台也越来越成熟,应用范围也越来越广泛。结合互联网技术和房地产大数据,经过反复论证和调研,决定委托广州置业担保公司建设缴存职工租售中心平台,从房源发布、房屋交易等重要环节入手,解决广州市公积金缴存职工在房屋交易、长租公寓出租业务、住房金融服务等业务信息服务。用户可在

租房买房提供一站式服务

据介绍,“广州住房公积金租售中心”是由广州住房公积金管理中心发起建设和参与运营的房产信息发布和提供便捷金融服务的综合性平台,同时也是全国首个住房公积金房产信息发布平台。

买房、租房的网站有很多,此次公积金房产信息发布平台有什么不同呢?

广州住房公积金管理中心主任夏卫兵介绍,正式上线的平台采用“互联网+大数据”技术,通过实行实名制发布和实名制登录,实现真实房源、真实价格的房产信息发布。

“这个平台可以有效避免房地产市场交易过程中的虚假信息、哄抬房屋价值、利用信息不对称等严重干扰市场交易秩序的行为,为广州地区住房公积金缴存职工提供安全、便捷、真实的住房租售服务。”夏卫兵说,7月14日,该平台在广州市公积金官方微信上线试运行,首日的访问量即已突破40多万。

目前,该平台上线的基本模块包括:新房业务、二手房租售业务、长租公寓出租业务、住房金融服务等业务信息服务。用户可在

## 深圳:住宅限售三年 离婚购房受限

王晓丹

深圳市7月31日发布楼市调控政策,暂停企事业单位购房;居民家庭新购买的一二手房3年内限售;购房人离婚2年内申请住房贷款,首付款比例不低于七成。

这份《关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》由深圳市规划国土委、市市场和质量管理监管委、市公安局、市民政局、市住

房建设局、市金融办、市税务局联合发布,主要内容包括企业限购、商务公寓限售、个人限售、抑制离婚买房等。

通知提到,自发布之日起,暂停企事业单位、社会组织等法人单位购买新建商品住房和二手房;各类新供应地上建设的商务公寓一律只租不售;个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓,自取得不动产权登记证书之日起5年内禁止转让;居民家庭新购买商品住房的,自取得不动产权

利证书之日起3年内禁止转让。此外,对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款,各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行;若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行;若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。

深圳市房地产研究中心主任王锋表示,近期深圳市房地产市场基本平稳,但市场投机炒作仍比较明显,新房市场近期出现了企业参与炒房、个人借助离婚炒房、利用商务公寓炒房等现象。王锋认为,新政策的出台,有利于堵住漏洞、抑制投机,防止未来过度抛售可能导致的经济风险,并确保产业用地供给、增加租赁供应,对规范房地产市场、保证未来产业发展空间,具有积极意义。新政策进一步完善了差别化信贷政策,也有利于避免“一刀切”对刚需的伤害。